TASACION INMOBILIARIA

TASACIÓN DE DEPARTAMENTO RESIDENCIAL Y ESTACIONAMIENTO

PROPIEDAD DE:
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES

UBICACIÓN:
AV. LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201
DISTRITO DE PUEBLO LIBRE,
PROV. Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

REALIZADA POR EL
Arq. ALFREDO EULOGIO MUJICA YEPEZ,
TASADOR DE INMUEBLES, INSCRITO EM EL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERU
CAP Nº. 2885

Lima, 27 de enero del 2026

TASACION INMOBILIARIA

TASACIÓN DE DEPARTAMENTO RESIDENCIAL

UBICACIÓN:

AV. LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201
DISTRITO DE PUEBLO LIBRE,
PROV. Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

1.0 DATOS GENERALES

1.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble a tasar es un departamento residencial tipo flat que se encuentra en un edificio multifamiliar de 5 pisos y azotea, sobre un terreno de 208 m2. Que tiene un total de 8 departamento y 6 estacionamientos vehiculares, ubicado en la Avenida Leguía y Meléndez 1837, Urbanización Cueva, en el Distrito de Pueblo Libre, en la Provincia y Departamento de Lima. El estacionamiento asignado es el número 1 en la Av. Leguía y Meléndez 1839 en Pueblo Libre.

El inmueble se localiza en una zona de carácter residencial muy cercana a una zona con actividad comercial y de servicios hacia el cruce de las avenidas Bolívar y Universitaria, donde se encuentran locales comerciales diversos, oficinas, la Universidad Católica, etc. en la zona predominan edificios residenciales de vivienda unifamiliar y multifamiliar, donde residen habitantes de los estratos socio-económicos de los tipos B y C.

TASACION INMOBILIARIA

El predio a tasar se encuentra a una cuadra corta de la Av. Juan Valer Sandoval (antes Av. Cueva) a seis cuadras cortas de la Avenida Bolívar, a diez cuadras de la Avenida Universitaria y la Pontificia Universidad Católica del Perú.

En cuanto al tráfico vehicular se tiene que: En la Av. Universitaria, el tráfico vehicular público y privado es muy intenso, en la Avenida Bolívar el tráfico vehicular público y privado es intenso, en las restantes vías cercanas el tránsito vehicular es de mediana a baja intensidad.

1.2 PROPIEDAD

De acuerdo a la documentación disponible se tiene que la propiedad de ambos inmuebles es de:

KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES

1.3 FECHA A LA QUE ESTÁ REFERIDA LA TASACION

La tasación fue realizada entre los días 17 y 27 de enero del 2026, primero se realizó la inspección técnica al predio urbano para conocer directamente los materiales y acabados de la construcción, así como se grado y estado de conservación, tomando fotos para el informe, también se realizó un estudio del entorno urbano para conocer sus características, en días posteriores se hizo el estudio de la documentación del inmueble.

A continuación se elaboró el estudio inmobiliario de oferta y demanda de inmuebles en venta en la zona, también se efectuó el estudio de los valores actuales del metro cuadrado del suelo y de valores unitarios de la construcción de acuerdo a las características constructivas y los acabados, en base a información de revistas especializadas en construcción.

Además, se efectuó la valuación del predio y finalmente se redactó el informe, **el trabajo se concluyó el día 27 de enero del 2026**, por lo tanto, se considera esta fecha como referente para la Tasación, los valores están actualizados al mes de **febrero del 2026.**

1.4 OBJETO

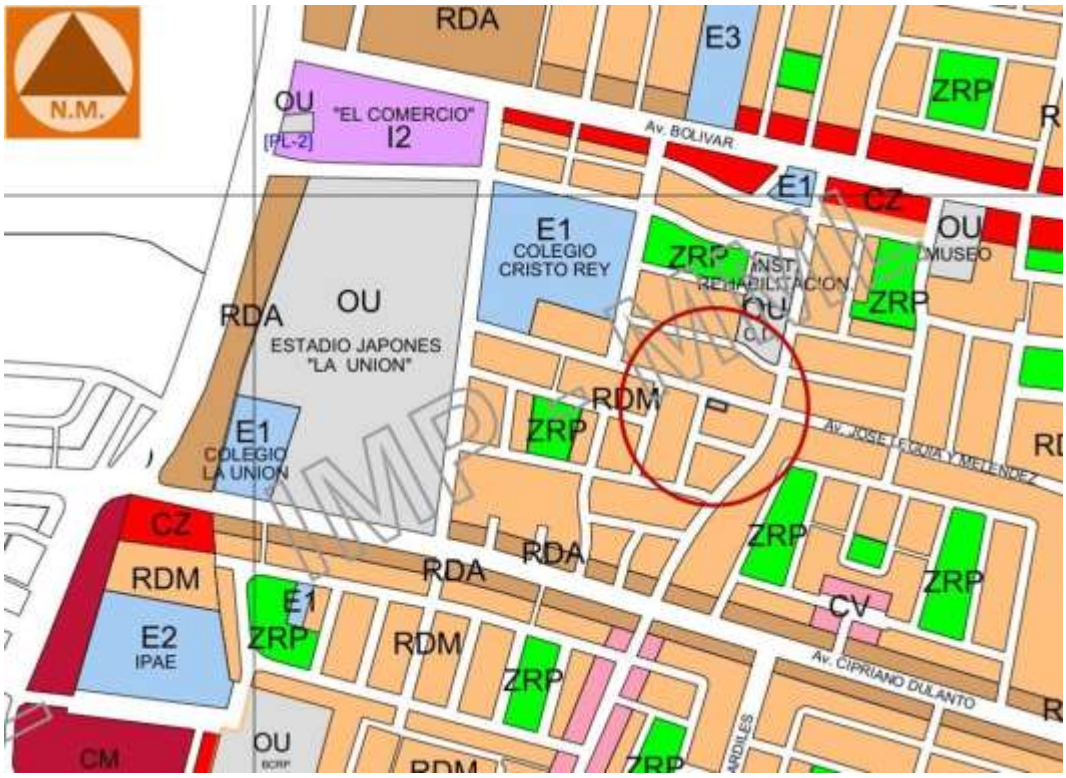
Practicar la actualización de la **TASACION COMERCIAL** del departamento y estacionamiento, a fin de determinar su **Valor Comercial** a la fecha, tomando en cuenta los precios actuales del mercado inmobiliario que se rigen por las leyes de **oferta y demanda**, y que son base para las transacciones de compra y venta en **Lima Metropolitana** y específicamente en el distrito de **Pueblo Libre,** en la zona cercana a las Avenidas Bolívar, Universitaria, y dentro de la Urbanización Cueva.

TASACION INMOBILIARIA

1.5 ZONIFICACION Y USO ACTUAL

La zonificación que corresponde al predio según Plano de Zonificación para el **Distrito de Pueblo Libre,** en especial en las manzanas cercanas a los predios a tasar es como sigue:

- El lugar donde está el predio a tasar está comprendido como **zona residencial de densidad media (RDM)** con edificaciones de hasta 8 pisos, a nivel residencial unifamiliar y multifamiliar, la zona está delimitada en color naranja claro. El edificio donde se encuentra el departamento tiene 5 pisos y azotea.



ZONAS RESIDENCIALES

RDB	Residencial de Densidad Baja
RDM	Residencial de Densidad Media
RDA	Residencial de Densidad Alta
RDMA	Residencial de Densidad Muy Alta

ZONAS COMERCIALES

CV	Comercio Vecinal
CZ	Comercio Zonal
CM	Comercio Metropolitano

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

E1	Educación Básica
E2	Educación Superior Tecnológica
E3	Educación Superior Universitaria
E4	Educación Superior Post Grado
H2	Centro de Salud
H3	Hospital General
H4	Hospital Especializado
ZRP	Zona de Recreación Pública
ZR	Zona de Recreación

TASACION INMOBILIARIA

Además, en el entorno se observa:

- Hay zonas comerciales cercanas que corresponden a la zonificación **Comercio Zonal (CZ)** en color rojo sobre el eje vial de la Av. Bolívar, con locales de comercio y servicios diversos.

- Los parques de la zona están considerados como **ZRP** (**Zona de Recreación Pública**), en color verde. Se tiene cerca 3 parques medianos rodeados de predios de vivienda, hay parques similares en tamaño en toda la zona, no se observan parques de mayores dimensiones.

- También se tienen lotes con uso **residencial de densidad alta (RDA)** en color marrón con edificios multifamiliares de mas de 8 pisos. Hacia el eje de las Avenidas Dulanto y Universitaria.

- Los locales de uso administrativo y de culto religioso y otros servicios se clasifican como locales de **Otros Usos (OU)** en color gris, se tiene el Club del Banco Central de Reserva, el estadio “La Unión”, el Museo Larco el Instituto de Rehabilitación Integral y de Educación Especial Milagroso Niño Jesús, etc.

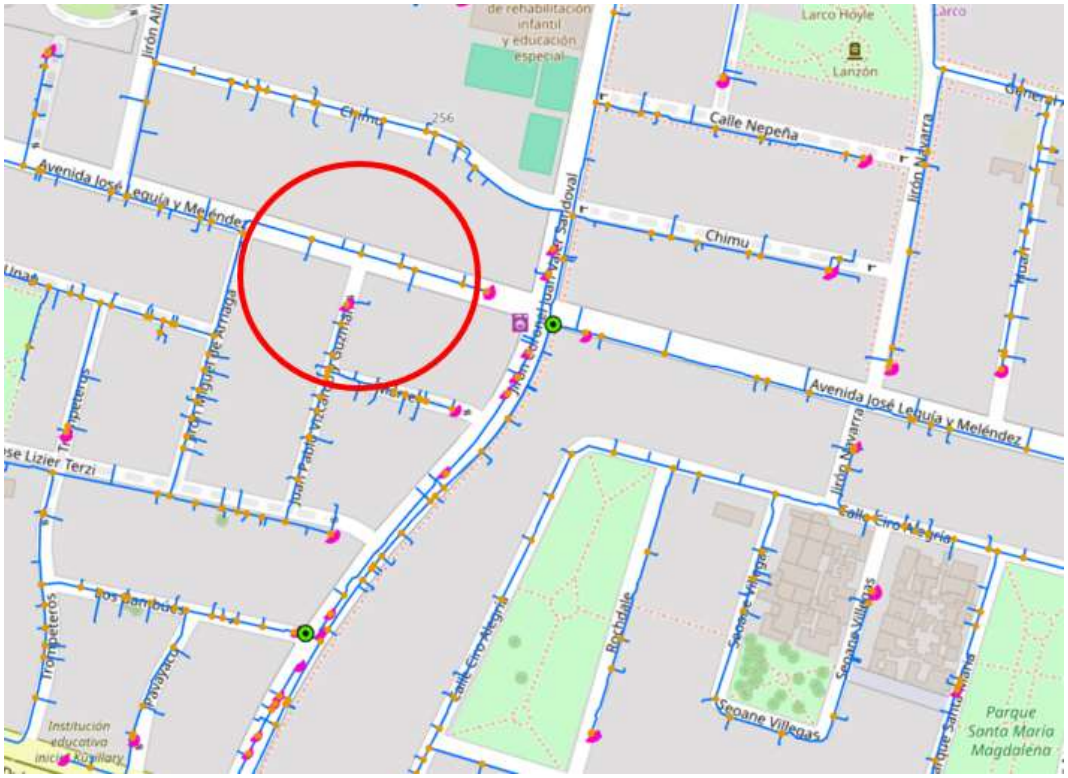
1.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS BASICOS Y ENTORNO

El inmueble está construido en una zona con la Infraestructura Urbana siguiente:

- Redes de Instalaciones Sanitarias (Redes de Agua y Desagüe).
- Redes de Instalaciones Eléctricas (Alumbrado Público e Instalación de Energía Eléctrica al interior del inmueble).
- Red de Telefonía Fija.
- Red de Instalaciones de Gas Natural. en zonas cercanas al predio, redes en expansión.
- De igual modo existen pistas debidamente señalizadas en todas las calles y avenidas del entorno.

RED DE GAS NATURAL CERCANA AL PREDIO A TASAR

TASACION INMOBILIARIA



https://gisem.osinergmin.gob.pe/

1.7 LINDEROS Y MEDIDAS PERIMETRICAS

Los linderos y medidas perimétricas del inmueble y predios complementarios están indicados en sus documentos registrales. En los Registros Públicos de Lima.

1.8 AREAS DEL TERRENO Y AREAS TECHADAS

En el **Predio a Tasar**, el área de terreno correspondiente la siguiente:

PREDIO	TERRENO M2
Avenida Leguía y Meléndez 1837, Departamento 201, Pueblo Libre	**21.10**
Avenida Leguía y Meléndez 1839, Estacionamiento 1, Pueblo Libre	**3.63**

Área techada:

El área techada del predio a tasar es:

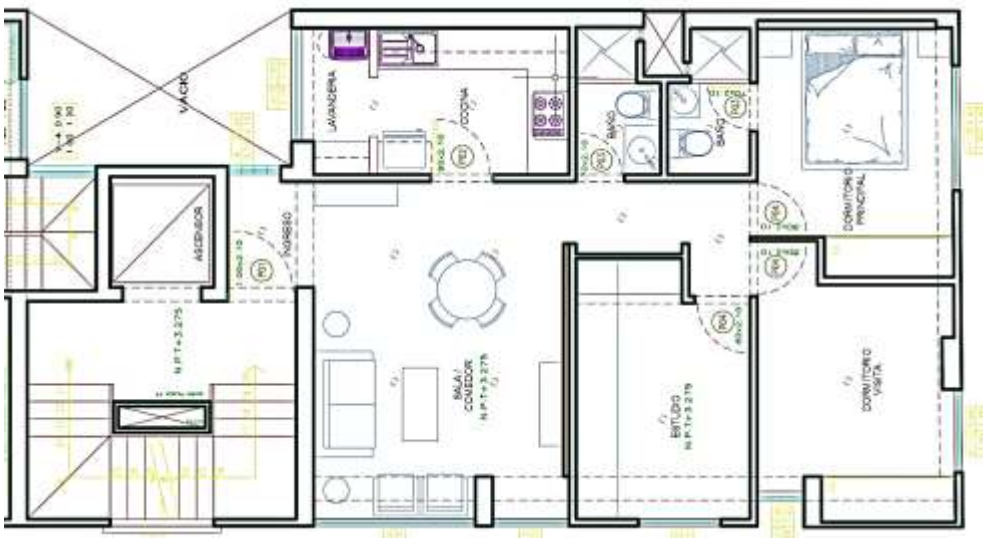
TASACION INMOBILIARIA

PREDIOS A TASAR	AREA TECHADA
DEPARTAMENTO EN SEGUNDO PISO 201	76.50
AREAS COMUNES DEPATAMENTO	11.48
ESTACIONAMIENTO 1 AREA TECHADA	6.50
ESTACIONAMIENTO 1 AREA LIBRE	6.00
AREAS COMUNES ESTACIONAMIENTO	0.21

1.9 DISTRIBUCION DEL INMUEBLE:

Departamento 201

Ingreso desde las áreas comunes de las escaleras y el ascensor, puerta principal , a la derecha entrando el ambiente integrado de sala – comedor con vista a la Avenida, hacia la izquierda entrando el ambiente de cocina y lavandería, con ventana hacia el pozo de luz del edificio, pasadizo que permite llegar al baño compartido, al estudio con closet, al dormitorio denominado “de visita”, también con closet, y al dormitorio principal con closet y baño exclusivo.



TASACION INMOBILIARIA

. En el primer piso y con frente a la avenida se tiene el estacionamiento número 1, que pertenece al departamento y es parcialmente techado y parcialmente al descubierto, con reja de seguridad hacia la vía.

1.10 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

De acuerdo a la inspección ocular y verificación de información en documentación se tiene:

KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES

AVENIDA LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201, PUEBLO LIBRE

DATOS DE LA EDIFICACION					CATEGORIAS DE LA EDIFICACION							DATOS CUANTITATIVOS		
PISO	USO	MAT	E CONS	ANTIG	MUROS Y COLUM.	TECHOS	PISOS	PUERTAS Y VENT.	REVEST	BAÑOS	I. SANIT ELECTRIC	INCREM 5%	AREA TECHADA O TRATADA	% PARTICIP
DEPARTAMENTO 201	1	1	2	15	B	C	D	B	F	C	B	0	**76.50**	100
AREAS COMUNES	1	1	2	15	B	C	E	B	F	D	B	0	**11.48**	100
ESTACIONAMIENTO TECHADO	1	1	2	15	B	C	H	I	F	I	E	0	**6.50**	100
ESTACIONAMIENTO LIBRE	1	1	2	15	I	I	H	I	I	I	E	0	**6.00**	100
AREAS COMUNES ESTAC.	1	1	2	15	B	C	E	B	F	D	B	0	**0.21**	100

CASA HABIT	USO	1
CONCRETO	MAT	1
BUENO	E CONS	2

MUROS Y COLUMNAS	B	Columnas, vigas y placas de concreto armado.
TECHOS	C	Losas aligeradas de concreto armado horizontales
PISOS	D	Piso Laminado de madera , cerámica nacional, cemento bruñado
PUERTAS Y VENTANAS	B	Puertas de madera, ventanas con pefilería de alumio, cristal transparente.
REVEST	F	Tarrajeo frotachado, pintura lavable latex blanca.
BAÑOS	C	Baños nacionales con accesorios cromados y recubrimiento cerámico
I.SAN Y ELEC	B	Sistemas de bombeo de agua potable, ascensor, teléfono, agua caliente y fría.

1.11 ANTIGÜEDAD, ESTADO DE CONSERVACION Y DEPRECIACION

El edificio fue concluido hace **15 años** según el Auto avalúo Municipal. El material predominante es **concreto**, el estado de conservación es **bueno**, el uso es **Casa Habitación**. De acuerdo a las tablas oficiales del Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, vigente se tiene:

ALFREDO E. MUJICA YEPEZ ARQUITECTO C.A.P. 2885

TASACION INMOBILIARIA

KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES							
AVENIDA LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201, PUEBLO LIBRE							
DEPRECIACION DE EDIFICACIONES							
PISO	USO	MAT PREDOM.	ESTADO CONS	ANTIGÜEDAD		DEPRECIACION %	FACTOR DE DEPRECIACION
DEPARTAMENTO 201	CASA HABITACION	CONCRETO	BUENO	15	HASTA 15 AÑOS.	8	0.92
AREAS COMUNES	CASA HABITACION	CONCRETO	BUENO	15	HASTA 15 AÑOS.	8	0.92
ESTACIONAMIENTO TECHADO	CASA HABITACION	CONCRETO	BUENO	15	HASTA 15 AÑOS.	8	0.92
ESTACIONAMIENTO LIBRE	CASA HABITACION	CONCRETO	BUENO	15	HASTA 15 AÑOS.	8	0.92
AREAS COMUNES ESTAC.	CASA HABITACION	CONCRETO	BUENO	15	HASTA 15 AÑOS.	8	0.92

1.12 METODOLOGIA

La Tasación Comercial se efectúa con el Método de Tasación Directa y en armonía con lo dispuesto por el **Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú**, vigente, modificado por **RM 172-2016- VIVIENDA, publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 23/07/2016**. Y Modificado posteriormente por **RM 424-2017-VIVIENDA**, publicada en el Diario Oficial El Peruano el día 2/11/2017, **y posteriormente modificado por RM 124-2020**, publicada en el Diario Oficial el Peruano el día **26/06/2020.**

Utilizando además **Valores Unitarios de Terrenos para predios en venta vigentes en el mercado inmobiliario del Distrito de Pueblo Libre**, publicados en el Internet en las páginas de empresas inmobiliarias como Urbania, Adonde vivir y otras, también con información de base de datos propia.

TASACION INMOBILIARIA

2.0 TASACION DEL INMUEBLE

CALCULOS EFECTUADOS

El Valor de Reposición se obtiene aplicando la siguiente expresión:

VR = VT + VE + VOC

VR = Valor de Reposición
VT = Valor total del Terreno
VE = Valor de las Edificaciones
VOC = Valor de obras complementarias e instalaciones.

Como se trata de una Tasación Comercial, todos los valores serán comerciales (de acuerdo al estudio de oferta y demanda actual)

2.1 VALOR COMERCIAL DEL TERRENO (VT)

Para determinar el Valor Comercial del terreno se ha efectuado el estudio inmobiliario de la zona donde se ubica el predio y su entorno y tratándose de una zona consolidada que cuenta con los servicios de agua, desagüe, luz y alumbrado público, igualmente tomando en cuenta que el inmueble está sobre vías de uso residencial y comercial y de servicios.

Se determina que el valor promedio del metro cuadrado de terreno con **respecto al mes de febrero del 2026 es de US $ 1,980 / m2** en consideración al estudio de mercado y según la base de Datos.

Fuente de Consulta: *URBANIA y otros portales inmobiliarios*
Como Adonde vivir, Doomos, etc.
Otros avisos en páginas inmobiliarias en Internet.

TASACION INMOBILIARIA

ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO - OFERTAS POR INTERNET PARA DETERMINAR EL VALOR DEL M2 DE TERRENO

PROPIETARIO	KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES		
DIRECCION	AVENIDA LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201, PUEBLO LIBRE	FECHA DE LAS OFERTAS	7/1/2026
DISTRITO	PUEBLO LIBRE	VALOR PROMEDIO DEL M2 DE TERRENO	$ 1,980

N°	Datos del inmueble, según el aviso publicado. Ubicación del Inmueble	Enlace a la página web del anuncio	Valor Ofertado del Inmueble	Area del Terreno AT	Area Techada ATC	Valor M2 Techado	Valor del Terreno VT	Valor Unitario del M2 Terreno	Factor de Similitud
1	CASA COMO TERRENO FRENTE A PARQUE , CERCA A UNIVERSIDADES Y C. COMERCIALES, AVS. DULANTO Y UNIVERSITARIA, PARÁMETROS 7 PISOS. AREA 300 M2	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-se-vende-casa-como-terreno-en-pueblo-libre-144737891.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=16	$ 750,000	300	0	$ 0	$ 750,000	$ 2,500	1
2	TERRENO EN PUEBLO LIBRE, PARAMETROS 9 PISOS, CERCA A LA AV. BOLIVAR, AV. CLEMENT, PARQUE EL CARMEN, ZONIFICAICON CV-RDM AREA 520 M2. FRENTE 14.85 ML.	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-pueblo-libre-terreno-520-m-sup2--con-param-de-9-pisos-147786767.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=19	$ 1,200,000	520	0	$ 0	$ 1,200,000	$ 2,308	1
3	TERRENO EN LA AVENIDA LA MARINA, PUEBLO LIBRE, AREA 332 M2. PARA PROYECTOS COMERCIALES Y RESIDENCIALES. CERCA A LA AV. UNIVERSITARIA	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-vendo-terreno-332-m-sup2--pueblo-libre-332-m-2-en-zona-147883893.html?n_src=Listado&n_pills=Cerca+a+colegios&n_pg=1&n_pos=9	$ 750,000	332	0	$ 0	$ 750,000	$ 2,259	1
4	TERRENO DE 250 M2. FRENTE A PARQUE HERNÁNDEZ, CERCA A LÑAS AVS. DULANTO, LA MARINA Y UNIVERSITARIA, PARAMETROS 6 - 7 PISOS.	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-ocasion-terreno-250-m-sup2--para-proyecto-en-pueblo-64576788.html?n_src=Listado&n_pills=Frente+a+parque&n_pg=1&n_pos=20	$ 560,000	250	0	$ 0	$ 560,000	$ 2,240	1
5	CASA COMO TERRENO EN ESQUINA, CERCANA A LAS AV. SUCRE, SIMÓN BOLIVAR, PASO DE LOS ANDES, PLAZA DE LA BANDERA, PARQUES , AREA 231.50 M2.	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein--atencion-constructoras!-casa-como-terreno-en-esquina-148675919.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=7	$ 450,000	231.5	0	$ 0	$ 450,000	$ 1,944	1
6	CASA COMO TERRENO EN PUEBLO LIBRE, CERCA DE LA AV. BOLIVAR Y EL HOSPITAL SANTA ROSA, DE MERCADOS, PARQUES, COLEGIOS, AREA 250 M2.	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-vendo-casa-como-terreno-en-pueblo-libre-147449142.html?n_src=Listado&n_pills=Cerca+a+colegios&n_pg=1&n_pos=15	$ 450,000	250	0	$ 0	$ 450,000	$ 1,800	1
7	CASA COMO TERRENO EN PUEBLO LIBRE, JR. GRANANDA CERCA DE LA PUCP, PARQUE DE LA CRUZ, AREA 195 M2, FRENTE 6.50 ML	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-casa-como-terreno-pueblo-libre-at195-m-sup2-148025956.html?n_src=Listado&n_pills=%C3%81rea+de+lavander%C3%ADa&n_pg=1&n_pos=3	$ 342,000	195	0	$ 0	$ 342,000	$ 1,754	1
8	CASA COMO TERRENO EN PUEBLO LIBRE, URB. EL CARMEN, ZONIFIVACION CV. FRENTE 6.95 ML. AREA 238 M2. CERCA A AV. SUCRE, AV. BOLIVAR, PARQUE CANDAMO, PUCP	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-vendo-casa-como-terreno-en-pueblo-libre-at-238-m-sup2-145531143.html?n_src=Listado&n_pills=Cerca+a+colegios&n_pg=1&n_pos=6	$ 410,000	238	0	$ 0	$ 410,000	$ 1,723	1
9	TERRENO EN PUEBLO LIBRE CERCA A CLINICA CENTENARIO, AV. BOLIVAR, BRITANICO, AREA 360 M2. PARÁMETROS 6 PISOS	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-vendo-terreno-en-pueblo-libre-de-360-m-sup2--cerca-142552316.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=5	$ 612,000	360	0	$ 0	$ 612,000	$ 1,700	1
10	TERRENO PARA PROYECTO MULTIFAMILIAR, CERCA DE LAS AVENIDAS SUCRE, BOLIVIAR, PARQUES COLEGIOS, AREA 335 M2. FRENTE 23.60 ML.	https://www.adondevivir.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-pueblo-libre-148111790.html?n_src=Listado&n_pills=Piscina&n_pg=1&n_pos=10	$ 500,000	335	0	$ 0	$ 500,000	$ 1,493	1

ALFREDO E. MUJICA YEPEZ ARQUITECTO C.A.P. 2885

CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO (VT)

VALOR DEL TERRENO (V.T.)				
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES				
AVENIDA LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201, PUEBLO LIBRE DISTRITO DE PUEBLO LIBRE				
Unidad Inmobiliaria	***Área M2***	***Valor Unitario***	***%***	***Valor Parcial***
Área del Terreno	21.10	$ 1,980.00	1.0000	$ 41,778.00
				$ 0.00
				$ 0.00
Área Total:	**21.10**	**M2**	**Total US**	**$ 41,778.00**

2.2 VALOR DE LA EDIFICACIÓN (VE)

El Valor unitario (US$/m2) del Inmueble de acuerdo a sus características de los materiales y acabados se tiene:

DEPARTAMENTO 201						
MUROS Y COLUMNAS	TECHOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	REVESTIMIENTOS	BAÑOS	I.SANITARIAS Y ELECTRICAS
B	C	D	B	F	C	B
Columnas, vigas y placas de concreto armado.	Losas aligeradas de concreto armado horizontales	Piso Laminado de madera , cerámica nacional, cemento bruñado	Puertas de madera, ventanas con pefilería de alumio, cristal transparente.	Tarrajeo frotachado, pintura lavable latex blanca.	Baños nacionales con accesorios cromados y recubrimiento cerámico	Sistemas de bombeo de agua potable, ascensor, teléfono, agua caliente y fría.
$180.00	$95.00	$55.00	$80.00	$35.00	$30.00	$120.00
$595.00						

AREAS COMUNES						
MUROS Y COLUMNAS	TECHOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	REVESTIMIENTOS	BAÑOS	I.SANITARIAS Y ELECTRICAS
B	C	E	B	F	D	B
Columnas, vigas y placas de concreto armado.	Losas aligeradas de concreto armado horizontales	Piso cerámico	Puertas de madera, ventanas con pefilería de alumio, cristal transparente.	Tarrajeo frotachado, pintura lavable latex blanca.	Baños completos nacionales con recubrimiento cerámico.	Sistemas de bombeo de agua potable, ascensor, teléfono, agua caliente y fría.
$180.00	$95.00	$35.00	$80.00	$35.00	$20.00	$120.00
$565.00						

TASACION INMOBILIARIA

ALFREDO E. MUJICA YEPEZ ARQUITECTO C.A.P. 2885

ESTACIONAMIENTO TECHADO						
MUROS Y COLUMNAS	TECHOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	REVESTIMIENTOS	BAÑOS	I.SANITARIAS Y ELECTRICAS
B	C	H	I	F	I	E
Columnas, vigas y placas de concreto armado.	Losas aligeradas de concreto armado horizontales	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.	Sin puertas ni ventanas	Tarrajeo frotachado, pintura lavable latex blanca.	Sin aparatos sanitarios	Agua fría, agua caliente, corriente monofásica, teléfono.
$180.00	$95.00	$15.00	$0.00	$35.00	$0.00	$35.00
$360.00						

ESTACIONAMIENTO LIBRE						
MUROS Y COLUMNAS	TECHOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	REVESTIMIENTOS	BAÑOS	I.SANITARIAS Y ELECTRICAS
I	I	H	I	I	I	E
Sin muros	Sin techo	Cemento pulido, ladrillo corriente, entablado corriente.	Sin puertas ni ventanas	Sin revestimiento .	Sin aparatos sanitarios	Agua fría, agua caliente, corriente monofásica, teléfono.
$0.00	$0.00	$15.00	$0.00	$0.00	$0.00	$35.00
$50.00						

AREAS COMUNES ESTAC.						
MUROS Y COLUMNAS	TECHOS	PISOS	PUERTAS Y VENTANAS	REVESTIMIENTOS	BAÑOS	I.SANITARIAS Y ELECTRICAS
B	C	E	B	F	D	B
Columnas, vigas y placas de concreto armado.	Losas aligeradas de concreto armado horizontales	Piso cerámico	Puertas de madera, ventanas con pefilería de alumio, cristal transparente.	Tarrajeo frotachado, pintura lavable latex blanca.	Baños completos nacionales con recubrimiento cerámico.	Sistemas de bombeo de agua potable, ascensor, teléfono, agua caliente y fría.
$180.00	$95.00	$35.00	$80.00	$35.00	$20.00	$120.00
$565.00						

CALCULO DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES: (VE)

VALOR DE LAS EDIFICACIONES (V.E.)						
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES						
AVENIDA LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201, PUEBLO LIBRE DISTRITO DE PUEBLO LIBRE						
PISO	*Área M2*	*Valor Unitario*	*Factor Depreciación*	*Participacion %*	*Incremento altura %*	*Valor Parcial*
DEPARTAMENTO 201	76.500	$ 595.00	0.92	1.0000	100%	$ 41,876.10
AREAS COMUNES	7.734	$ 565.00	0.92	1.0000	100%	$ 4,020.21
Área Total:	84.234	M2			Total US	**$ 45,896.31**

2.3 VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES (VOC)

Para efectos de esta Tasación se considera el 15% del valor de las edificaciones. Comprende la infraestructura para el agua y desagüe, seguridad, energía eléctrica, etc. En este rubro se consideran también las áreas comunes.

TASACION INMOBILIARIA

TASACION INMOBILIARIA

VALOR DE OBRAS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS (VOIC)				
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES				
AVENIDA LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201, PUEBLO LIBRE DISTRITO DE PUEBLO LIBRE				
Obra o Instalación	***Unidad***	***Valor Unitario***	***%***	***Valor Parcial***
Global	1.00	$ 45,896.31	15%	$ 6,884.45
Cisterna Con. Armado	1.00	$ 12,700.00	10.11%	$ 1,283.97
Cerco de ladrillo tarrajeado	1.00	$ 19,200.00	10.11%	$ 1,941.12
Cerco de fierro	1.00	$ 7,980.00	10.110%	$ 806.78
Área Total:		M2	Total US	**$ 10,916.31**

2.4 VALOR DE REPOSICION (VR) DEL DEPARTAMENTO 201

VR = VT + VE + VOC

Es la suma de los valores de terreno, edificaciones y de las obras complementarias e instalaciones.

VALOR DE REPOSICION (VR)		
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES		
AVENIDA LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201, PUEBLO LIBRE DISTRITO DE PUEBLO LIBRE		
Detalle	***ID***	***Valor Parcial***
Valor del Terreno	VT	$ 41,778.00
Valor de las Edificaciones	VE	$ 45,896.31
Valor de Obras e Instalaciones Complementarias	VOIC	$ 10,916.31
Valor de Reposición	Total US	**$ 98,590.63**

TASACION INMOBILIARIA

2.5 VALOR DE REPOSICION (VR) DEL ESTACIONAMIENTO

VR = VT + VE + VOC

Es la suma de los valores de terreno, edificaciones y de las obras complementarias e instalaciones

VALOR DEL TERRENO (V.T.)				
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES				
ESTACIONAMIENTO 1 - AV. LEGUÍA T MELENDEZ 1839, PUEBLO LIBRE				
Unidad Inmobiliaria	*Área M2*	*Valor Unitario*	*%*	*Valor Parcial*
Área del Terreno	3.630	$ 1,980.00	1.0000	$ 7,187.40
Área Total:	**3.63**	**M2**	**Total US**	**$ 7,187.40**

VALOR DE LAS EDIFICACIONES (V.E.)						
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES						
ESTACIONAMIENTO 1 - AV. LEGUÍA T MELENDEZ 1839, PUEBLO LIBRE						
PISO	*Área M2*	*Valor Unitario*	*Factor Depreciación*	*Participacion %*	*Incremento altura %*	*Valor Parcial*
Estacionamiento T	6.50	$ 360.00	0.92	1.0000	0%	$ 2,152.80
Estacionamiento AL	6.00	$ 50.00	0.92	1.0000	0%	$ 276.00
Areas comunes	0.21	$ 595.00	0.92	1.0000	0%	$ 113.04
Área Total:		M2			Total US	**$ 2,541.84**

VALOR DE OBRAS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS (VOIC)				
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES				
ESTACIONAMIENTO 1 - AV. LEGUÍA T MELENDEZ 1839, PUEBLO LIBRE				
Obra o Instalación	*Área M2*	*Valor Unitario*	*%*	*Valor Parcial*
Global	1.00	$ 2,541.84	15%	$ 381.28
Cisterna Con. Armado	1.00	$ 12,700.00	1.65%	$ 209.55
Cerco de ladrillo tarrajeado	1.00	$ 19,200.00	1.65%	$ 316.80
Cerco de fierro	1.00	$ 7,980.00	1.65%	$ 131.67
Área Total:		M2	Total US	**$ 1,039.30**

TASACION INMOBILIARIA

VALOR DE REPOSICION (VR)		
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES		
ESTACIONAMIENTO 1 - AV. LEGUÍA T MELENDEZ 1839, PUEBLO LIBRE		
Detalle	***ID***	***Valor Parcial***
Valor del Terreno	VT	$ 7,187.40
Valor de las Edificaciones	VE	$ 2,541.84
Valor de Obras e Instalaciones Complementarias	VOIC	$ 1,039.30
Valor de Reposición	Total US	**$ 10,768.53**

VALOR DE REPOSICION DE AMBOS INMUEBLES:

VALOR DE REPOSICION DE DEPARTAMENTO Y ESTACIONAMIENTO		
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES		
AVENIDA LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201, PUEBLO LIBRE DISTRITO DE PUEBLO LIBRE		
Valor de Reposición Departamento	**VR**	**$ 98,590.63**
Valor de Reposición estacionamiento	**VR**	**$ 10,768.53**
VLAOR DE REPOSICION TOTAL	VR	**$ 109,359.16**

2.5 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)

Sumando los valores de realización del departamento y el estacionamiento, y redondeando el resultado se tiene:

VALOR COMERCIAL DE AMBOS PREDIOS		
AVENIDA LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201, PUEBLO LIBRE DISTRITO DE PUEBLO LIBRE		
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES		
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	**VC**	$ 109,359.16
VALOR COMERICAL AJUSTADO	**VC**	**$ 109,400.00**

2.6 VALOR DE REALIZACION DEL PREDIO (VRE)

Considerando la actual situación económica y política del país que ha afectado la dinámica inmobiliaria, para poder vender el predio en un plazo perentorio, se debe aplicar un **factor de ajuste igual a (0.95),** por lo tanto:

VALOR DE REALIZACION DE LOS PREDIOS		
AVENIDA LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201, PUEBLO LIBRE DISTRITO DE PUEBLO LIBRE		
KATIA WENDY VALLEJO COLLANTES		
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	VC	$ 109,400.00
FACTOR DE AJUSTE		0.95
VALOR DE REALIZACION DE LOS PREDIOS	VC	**$ 103,930.00**

SON : CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y 00/100 DOLARES AMERICANOS

TASACION INMOBILIARIA

TASACION INMOBILIARIA

PANEL FOTOGRAFICO

AV. LEGUÍA Y MELENDEZ 1837, DEPARTAMENTO 201 DISTRITO DE PUEBLO LIBRE, PROV. Y DEPARTAMENTO DE LIMA.

.

Imagen Satelital Google Earth:

TASACION INMOBILIARIA

PANEL DE FOTOS DEL INMUEBLE Y SU ENTORNO

VISTAS DEL ENTORNO AL PREDIO: AV. LEGUÍA Y MELENDEZ HACIA EL ESTE Y HACIA EL OESTE, EDIFICIOS UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILAIRES, ARBOLES EN VÍA.

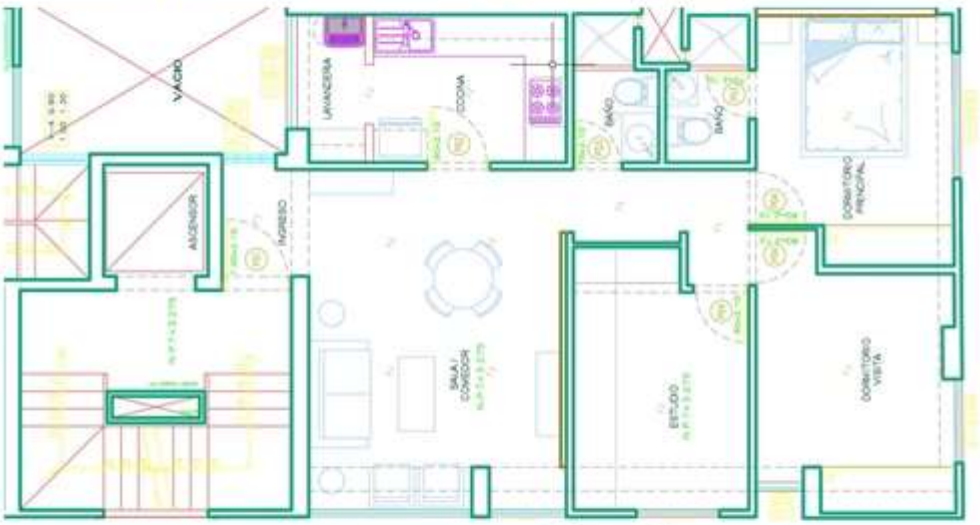
TASACION INMOBILIARIA

VISTAS DEL ENTORNO AL PREDIO: VIAS CERCANAS AL PREDIO CON {ARBOLES (PONCIANA) QUE HACEN SOMBRA SOBRE VEREDAS. FACHADA DEL EDIFICIO MATRIZ

ALFREDO E. MUJICA YEPEZ ARQUITECTO C.A.P. 2885

TASACION INMOBILIARIA

VISTAS DEL ENTORNO Y DEL PREDIO: VISTA DEL INGRESO Y ESTACIONAMIENTOS FRONTALES DEL EDIFICIO, DISTRIBUCIÓN EN PLANTA DEL DEPARTAMENTO 201 Y MAQUETA VIRTUAL DEL MISMO.



ALFREDO E. MUJICA YEPEZ ARQUITECTO C.A.P. 2885

TASACION INMOBILIARIA

VISTAS DEL PREDIO: SALA – COMEDOR CON PISO DE LAMINADO DE MADERA, COCINA EQUIPADA, Y BAÑO COMPARTIDO HACIA EL PASADIZO.

TASACION INMOBILIARIA

VISTAS DEL PREDIO: DORMITORIO PRINCIPAL Y DORMITORIO DE VISITAS BAÑO EXCLUSIVO DEL DORMITORIO PRINCIPAL.

TASACION INMOBILIARIA

VISTAS DEL PREDIO: ESTUDIO EQUIPADO, ZONA DE LAVANDERIA ADJUNTA A LA COCINA, VENTILACIÓN HACIA EL POZO DE LUZ.